LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2017

Le taux d'inoccupation global*...

INCHANGÉ

2,8 %

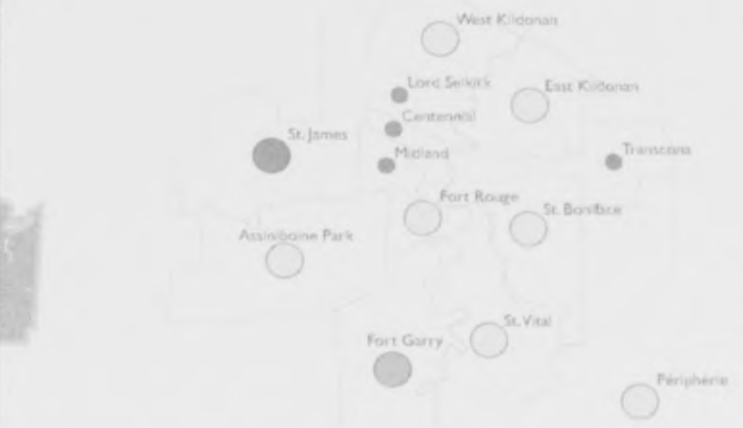
- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

970 $

A AUGMENTÉ de 3,9 %

- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au dessus (RMR)



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
2,7 %	3,0 %	2,6 %	2,9 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
655 $ Loyer moyen	880 $ Loyer moyen	1 107 $ Loyer moyen	1 390 $ Loyer moyen

« Le taux d'inoccupation de Winnipeg n'a pas changé, car l'accroissement de l'offre a été contrebalancé par celui de la demande. »

Heather Bowyer
Chef analyste, Analyse de marché (Manitoba)

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation de la RMR de Winnipeg était le même qu'en octobre 2016; 2,8 %.
- Les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 1 107 $ en octobre 2017, contre 1 068 $ un an auparavant.
- Les loyers des appartements faisant partie de l'échantillon commun ont globalement augmenté de 3,9 % par rapport à l'année précédente.

Le taux d'inoccupation de Winnipeg demeure inférieur à 3,0 %

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le taux d'inoccupation[1] des appartements de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg s'établissait à 2,8 % en octobre 2017. Un certain nombre d'unités récemment achevées a contribué à faire augmenter l'offre de logements construits expressément pour la location. Parallèlement, la demande locative a continué de s'intensifier de sorte que les taux d'inoccupation sont restés inchangés.

La bonne tenue du marché du travail continue de soutenir la demande locative

La demande de logements locatifs est demeurée vigoureuse dans la RMR de Winnipeg et elle a crû plus rapidement que durant la période visée par l'Enquête précédente. Cela est partiellement attribuable à la bonne tenue du marché du travail. En 2017, l'emploi n'a cessé de croître à Winnipeg : la forte augmentation des postes à temps plein a été quelque peu contrebalancée par une réduction des emplois à temps partiel. Winnipeg a également enregistré une hausse des emplois pour le groupe des 15-24 ans. Cela a stimulé la demande locative, puisque c'est dans ce groupe d'âge que se trouvent habituellement les ménages locataires. Même si on note une diminution du solde migratoire global du Manitoba depuis le début de 2017, Winnipeg continue d'accueillir des immigrants internationaux. La majorité d'entre eux devraient opter pour la location à leur arrivée dans la RMR.

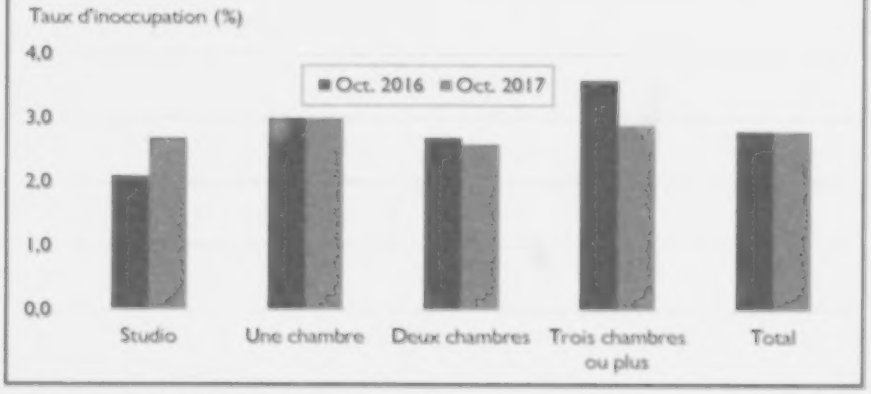
Le grand nombre de logements construits durant les années précédentes a fait croître l'offre locative dans la RMR de Winnipeg. Selon l'Enquête d'octobre 2017, l'univers locatif comptait 1 846 unités de plus qu'un an auparavant. Ont contribué à cette augmentation les 1 547 appartements à louer qui ont été achevés entre le troisième trimestre de 2016 et le deuxième trimestre de 2017. L'univers locatif a grossi dans la plupart des zones de la RMR; il a le plus augmenté dans le quartier de Fort Garry, où il a gagné 8,8 % en glissement annuel. Cela concorde avec l'accroissement du nombre d'appartements locatifs achevés dans cette zone.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 1

Le taux d'inoccupation des appartements reste inchangé



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[1] Les données portent sur les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements.

La SCHL a commencé à recueillir des informations sur la rotation des locataires dans son Enquête d'octobre 2016[2]. Le taux de rotation global des appartements était de 22,0 % en octobre 2017, alors qu'il atteignait 24,8 % lors de l'Enquête précédente. Les quartiers centraux de la RMR de Winnipeg (zones 1 à 4) enregistraient un taux de rotation de 21,0 %, tandis que celui des banlieues (zones 5 à 12) était de 22,6 %.

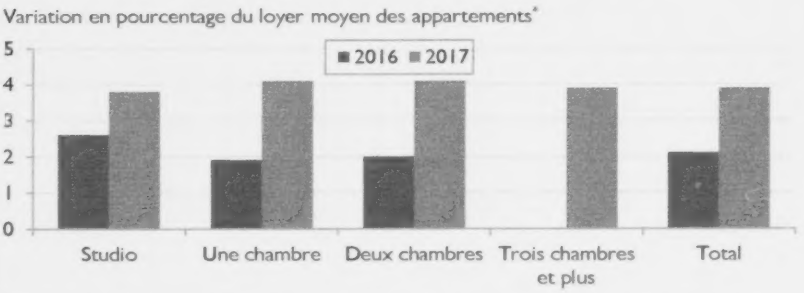
Les loyers des logements de l'échantillon commun augmentent à Winnipeg

En octobre 2017, les loyers des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun[3] affichaient une hausse de 4,1 %, comparativement à 2,0 % en octobre 2016. Cette augmentation des loyers moyens pourrait être en partie attribuable au taux d'inoccupation relativement bas de Winnipeg. La hausse a été plus forte dans les quartiers centraux de la RMR, à 4,9 %, que dans les banlieues, à 3,7 %.

Les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, se louaient en moyenne 1 107 $ par mois en octobre 2017, comparativement à 1 068 $ un an auparavant.

Figure 2

Les loyers moyens des logements de l'échantillon fixe ont augmenté, toutes tailles confondues



* La variation en pourcentage du loyer moyen est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête d'octobre 2016 et celle d'octobre 2017.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre)

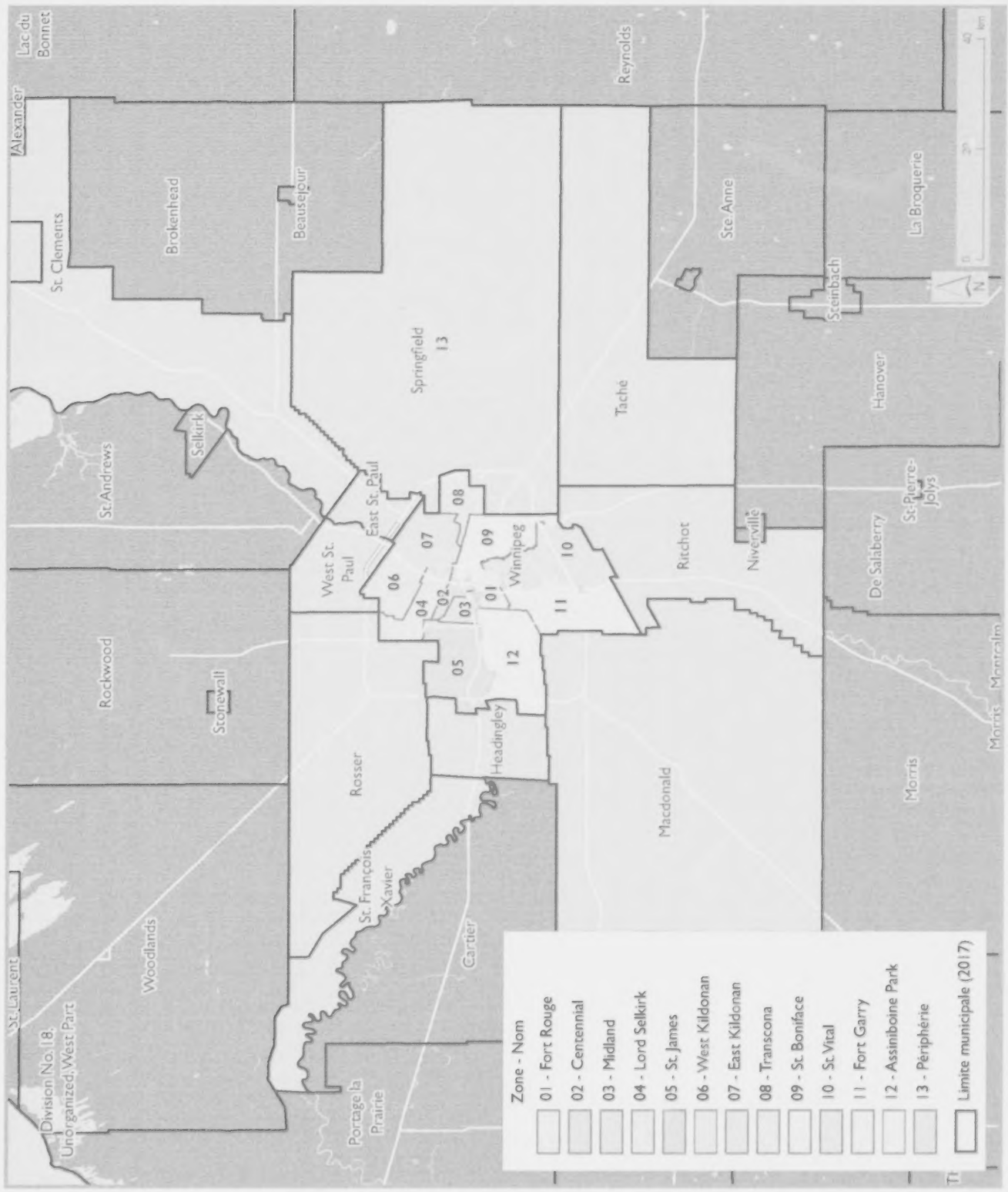
Accroissement du nombre d'appartements en copropriété offerts en location

Les appartements en copropriété loués constituent une solution de rechange aux logements construits expressément pour la location et offrent d'ordinaire plus de commodités. D'après l'Enquête d'octobre 2017, 3 960 appartements en copropriété étaient disponibles sur le marché locatif secondaire. L'univers des copropriétés louées comptait le nombre estimatif de 18 257 unités et représentait 21,7 % des logements en copropriété de Winnipeg.

Dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation des copropriétés louées était de 2,8 % lors de l'Enquête d'octobre 2017, comparativement à 1,8 % un an auparavant, une différence qui n'est pas statistiquement significative. Les copropriétés mises en location ont tendance à afficher des loyers moyens supérieurs à ceux des logements du marché locatif primaire. Un appartement en copropriété de deux chambres se louait en moyenne 1 379 $ par mois, soit 272 $ de plus qu'une unité semblable construite expressément pour la location.

[2] On estime qu'il y a eu rotation si le logement a été occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois. Il peut se produire plus d'une rotation de locataires pendant une période de 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans une autre unité du même immeuble pendant cette période.

[3] Lorsqu'on compare d'année en année les loyers moyens, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon commun aux Enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2016 et d'octobre 2017, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.


Lac du Bonnet
Alexander
Reynolds
St. Clements
Brokenhead
Beausejour
Ste Anne
La Broquerie
Springfield
13
Tache
Scanbach
Hanover
Selkirk
St. Andrews
East St. Paul
West St. Paul
Winnipeg
Ritchot
Niverville
St-Pierre-Jolys
De Salaberry
Rockwood
Stonewall
Rosser
Headingley
Macdonald
Morris
Morris
Montcalm
St. Laurent
Division No. 18, Unorganized, West Part
Woodlands
St. François Xavier
Cartier
Portage la Prairie
06
08
07
09
10
04
02
01
03
11
05
12
Zone - Nom
01 - Fort Rouge
02 - Centennial
03 - Midland
04 - Lord Selkirk
05 - St. James
06 - West Kildonan
07 - East Kildonan
08 - Transcona
09 - St. Boniface
10 - St. Vital
11 - Fort Garry
12 - Assiniboine Park
13 - Périphérie
Limite municipale (2017)
N
km

RMS ZONE DESCRIPTIONS - WINNIPEG CMA	
Zone 1	**Fort Rouge** - North: Assiniboine River; East: Red River; South: Jubilee Avenue, Parker Avenue; West: Waverley St.
Zone 2	**Centennial** - North: C.P. Rail Winnipeg Yards; East: Red River; South: Assiniboine River to Osborne Street, north on Osborne to Portage Avenue, Portage to Sherbrook St., Sherbrook to Notre Dame Ave.; West: Keewatin St.
Zone 3	**Midland** - North: Notre Dame Avenue; East: Sherbrook Street to Portage Ave., Portage to Osborne St., to Assiniboine River; South: Assiniboine River; West: St. James Street.
Zone 4	**Lord Selkirk** - North : City limits to Ritchie St., south to Ritchie/Templeton intersection, West in a straight line to CPR Arborg, South along Keewatin Street to the north limit of the Inkster Industrial Park, the north limit of Inkster Industrial Park to Carruthers Avenue, Carruthers Avenue to McGregor, North along McGregor to Smithfield, Smithfield to the Red River; East: Red River; South: CPR Molson/Carberry; West: Brookside Blvd (city limits).
Zone 1-4	**Core Area**
Zone 5	**St. James** - North: City limits to CPR Carberry/CNR Oak Point; East: CNR Oak Point, St. James Street; South: Assiniboine River; West: City limits.
Zone 6	**West Kildonan** - North: City limits; East: Red River; South: (north limit of Zone 4); West: City limits.
Zone 7	**East Kildonan** - North: City limits; East: City limits to Gunn Road, Plessis Rd to Ravelston Ave; South: Ravelston Ave. to Owen St., Owen Street to Regent Avenue, Regent to Panet Road to Mission St.; West: Red River.
Zone 8	**Transcona** - North: City limits; East: City limits; South: City limits; West: Plessis Rd. to CNR Reddit to Panet Rd, Panet to Regent, Regent to Owen, Owen to Ravelston, Ravelston to Plessis, Plessis to the City limit.
Zone 9	**St. Boniface** - North: Missions St/CNR Reddit; East: Plessis Road; South: City limits; West: Seine River to Carriere Ave., Carriere to Red River, Red River.
Zone 10	**St. Vital** - North: Carriere Ave; East: Seine River; South: City limits; West: Red River.
Zone 11	**Fort Garry** - North: McGillivray Blvd to Waverley St., Waverley to Wilkes Avenue, Wilkes to Parker Avenue, Parker Avenue to Jubilee Avenue; East: Red River; South: City limits; West: City limits.
Zone 12	**Assiniboine Park** - North: Assiniboine River; East: Waverley Ave.; South: McGillivray/City limits; West: City limits.
Zones 5-12	**Suburban Areas**
Zone 13	**Outlying Areas**
Zones 1-13	**Winnipeg CMA**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE WINNIPEG	
Sous-secteur 1	**Noyau**
Sous-secteur 2	**Banlieue nord**
Sous-secteur 3	**Banlieue sud**
Sous-secteur 4	**Périphérie**
Sous-secteurs 1-4	**RMR de Winnipeg**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	1,8	1,5	2,7	2,7	1,8	2,6	3,2	**	2,3	2,5
Zone 2 - Centennial	2,0	3,3	4,3	3,5	4,6	4,3	**	**	3,9	3,7
Zone 3 - Midland	1,8	2,8	2,9	3,5	3,4	5,2	**	0,0	2,8	3,7
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	4,7	2,8	5,6	3,8	**	0,0	5,1	3,1
Zone centrale (zones 1-4)	1,9	2,8	3,4	3,2	3,2	3,6	4,0	1,0	3,2	3,2
Zone 5 - St. James	2,3	2,9	3,0	4,2	1,9	3,0	0,0	0,6	2,4	3,5
Zone 6 - West Kildonan	4,2	2,2	3,5	3,2	2,0	1,4	0,0	**	2,6	2,2
Zone 7 - East Kildonan	2,9	0,5	1,9	2,5	5,0	2,5	**	**	3,3	2,5
Zone 8 - Transcona	**	**	2,2	6,9	1,3	6,5	**	**	1,7	6,5
Zone 9 - St. Boniface	5,1	3,4	2,2	1,7	2,2	1,6	1,1	**	2,3	1,8
Zone 10 - St. Vital	0,0	2,3	2,5	2,8	1,9	1,8	0,0	3,1	2,1	2,3
Zone 11 - Fort Garry	2,2	3,2	3,8	3,1	1,8	2,6	4,7	4,0	2,8	2,8
Zone 12 - Assiniboine Park	2,3	2,5	1,5	2,8	2,0	1,9	**	**	2,2	2,7
Banlieues (zones 5-12)	2,6	2,4	2,6	3,0	2,5	2,3	3,7	3,5	2,6	2,6
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	**	**	**	0,8	0,9
Winnipeg (RMR)	**2,1**	**2,7**	**3,0**	**3,0**	**2,7**	**2,6**	**3,6**	**2,9**	**2,8**	**2,8**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	633	647	852	918	1 145	1 205	1 426	1 529	963	1 033
Zone 2 - Centennial	620	650	801	829	1 009	1 038	**	**	817	850
Zone 3 - Midland	599	594	681	716	868	895	**	**	712	739
Zone 4 - Lord Selkirk	442	456	674	672	773	772	**	**	708	704
Zone centrale (zones 1-4)	610	626	782	819	1 024	1 070	1 327	1 394	840	879
Zone 5 - St. James	697	740	883	926	1 078	1 106	1 576	1 457	977	1 012
Zone 6 - West Kildonan	617	647	871	913	1 044	1 053	1 168	1 202	968	988
Zone 7 - East Kildonan	648	696	846	905	1 060	1 093	1 303	1 404	936	984
Zone 8 - Transcona	**	**	733	816	823	920	**	**	785	871
Zone 9 - St. Boniface	638	689	818	879	1 085	1 088	1 395	1 338	959	977
Zone 10 - St. Vital	754	761	894	939	1 115	1 181	1 263	1 346	991	1 052
Zone 11 - Fort Garry	763	770	920	975	1 115	1 166	1 241	1 396	1 024	1 095
Zone 12 - Assiniboine Park	697	755	968	981	1 181	1 218	1 561	1 678	1 094	1 143
Banlieues (zones 5-12)	685	723	873	921	1 083	1 119	1 348	1 409	977	1 021
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	**	**	**	1 283	1 317
Winnipeg (RMR)	**634**	**655**	**836**	**880**	**1 068**	**1 107**	**1 327**	**1 390**	**927**	**970**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	402	399	3 931	3 956	2 955	2 970	181	167	7 469	7 492
Zone 2 - Centennial	1 242	1 248	3 807	3 970	1 665	1 868	50	56	6 764	7 142
Zone 3 - Midland	892	897	2 664	2 776	1 031	1 103	47	65	4 634	4 841
Zone 4 - Lord Selkirk	62	66	788	838	633	653	62	62	1 545	1 619
Zone centrale (zones 1-4)	2 598	2 610	11 190	11 540	6 284	6 594	340	350	20 412	21 094
Zone 5 - St. James	428	427	2 754	2 734	3 048	3 063	185	185	6 415	6 409
Zone 6 - West Kildonan	42	42	1 714	1 751	2 254	2 328	132	136	4 142	4 257
Zone 7 - East Kildonan	225	228	4 445	4 611	3 283	3 480	251	286	8 204	8 605
Zone 8 - Transcona	7	7	190	193	228	236	24	24	449	460
Zone 9 - St. Boniface	174	175	2 047	2 073	2 288	2 305	88	75	4 597	4 628
Zone 10 - St. Vital	117	116	1 990	1 991	1 968	2 091	78	78	4 153	4 276
Zone 11 - Fort Garry	69	69	1 938	2 044	2 851	3 154	163	196	5 021	5 463
Zone 12 - Assiniboine Park	39	39	796	764	1 144	1 216	69	88	2 048	2 107
Banlieues (zones 5-12)	1 101	1 103	15 874	16 161	17 064	17 873	990	1 068	35 029	36 205
Zone 13 - Périphérie	0	0	9	9	39	39	72	60	120	108
Winnipeg (RMR)	**3 699**	**3 713**	**27 073**	**27 710**	**23 387**	**24 506**	**1 402**	**1 478**	**55 561**	**57 407**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	3,1	1,8	3,7	3,7	2,8	3,6	3,2	**	3,3	3,5
Zone 2 - Centennial	3,1	5,5	7,1	6,0	5,9	9,4	**	**	6,0	6,7
Zone 3 - Midland	4,0	3,5	4,3	4,5	4,8	6,3	**	0,0	4,4	4,7
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	5,5	4,8	**	4,8	**	0,0	5,8	4,6
Zone centrale (zones 1-4)	3,4	4,2	5,1	4,8	4,4	5,7	5,7	1,0	4,7	5,0
Zone 5 - St. James	3,0	4,8	4,1	6,8	2,5	6,1	0,0	0,6	3,2	6,2
Zone 6 - West Kildonan	4,2	2,2	4,1	4,5	3,1	2,4	**	**	3,5	3,4
Zone 7 - East Kildonan	2,9	0,9	2,9	7,0	7,1	5,3	**	**	4,8	6,0
Zone 8 - Transcona	**	**	2,2	6,9	1,3	6,5	**	**	1,7	6,5
Zone 9 - St. Boniface	5,1	6,0	4,3	3,2	5,2	3,5	1,1	**	4,7	3,4
Zone 10 - St. Vital	1,0	3,8	3,3	3,9	3,1	2,3	0,0	**	3,1	3,2
Zone 11 - Fort Garry	2,2	8,7	4,6	4,8	4,2	4,7	4,7	9,6	4,3	5,0
Zone 12 - Assiniboine Park	2,3	2,5	1,8	4,0	4,0	2,5	**	**	3,7	3,5
Banlieues (zones 5-12)	3,0	4,1	3,6	5,4	4,3	4,2	6,8	5,1	4,0	4,8
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	**	**	**	0,8	1,9
Winnipeg (RMR)	**3,3**	**4,1**	**4,2**	**5,2**	**4,3**	**4,6**	**6,1**	**4,1**	**4,2**	**4,8**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	**	4,8	++	6,8	++	6,6	++	++	++	6,1
Zone 2 - Centennial	2,5	3,9	1,8	2,3	**	3,0	**	4,6	2,2	2,6
Zone 3 - Midland	4,1	++	3,2	1,8	**	2,5	**	++	4,8	1,8
Zone 4 - Lord Selkirk	**	++	8,5	**	4,6	**	**	**	6,9	**
Zone centrale (zones 1-4)	3,0	3,4	2,0	3,9	2,4	4,9	++	**	2,3	3,9
Zone 5 - St. James	++	3,4	**	3,3	**	3,5	++	**	**	3,4
Zone 6 - West Kildonan	-1,0	4,1	-1,3	4,8	++	4,1	**	**	++	4,4
Zone 7 - East Kildonan	3,9	5,5	4,2	4,4	4,3	3,9	3,8	4,9	4,2	4,1
Zone 8 - Transcona	**	**	++	9,3	-1,2	9,5	**	**	++	8,9
Zone 9 - St. Boniface	3,4	++	1,8	5,3	2,2	2,9	++	**	2,1	3,4
Zone 10 - St. Vital	1,7	4,7	++	4,9	++	4,9	3,6	4,6	++	5,1
Zone 11 - Fort Garry	8,2	2,4	5,3	3,7	4,5	3,0	2,2	++	4,7	3,5
Zone 12 - Assiniboine Park	0,9	8,0	4,9	**	5,5	**	1,8	1,2	5,3	3,7
Banlieues (zones 5-12)	2,2	4,2	1,9	4,3	1,8	3,7	++	3,4	1,9	4,0
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	**	**	**	**	0,5
Winnipeg (RMR)	**2,6**	**3,8**	**1,9**	**4,1**	**2,0**	**4,1**	**++**	**3,9**	**2,1**	**3,9**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	**	**	23,6	19,4	25,7	23,6	**	**	24,5	21,5
Zone 2 - Centennial	**	**	**	24,9	**	**	**	**	**	23,2
Zone 3 - Midland	**	**	26,0	17,9	**	15,3	**	**	25,9	16,9
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	27,2	18,4	27,6	21,0	29,1	22,1	**	**	27,9	21,0
Zone 5 - St. James	**	**	13,2	18,7	12,1	17,3	**	**	13,3	18,1
Zone 6 - West Kildonan	**	3,9	**	22,0	**	22,3	**	**	**	22,1
Zone 7 - East Kildonan	18,0	**	22,4	21,3	25,1	21,2	**	**	23,7	22,5
Zone 8 - Transcona	**	**	21,7	11,9	22,2	15,9	**	**	21,9	14,4
Zone 9 - St. Boniface	**	**	18,7	20,3	30,1	23,0	**	**	24,4	22,1
Zone 10 - St. Vital	**	**	24,7	21,1	**	18,0	**	**	26,3	19,3
Zone 11 - Fort Garry	**	**	24,9	29,5	24,8	26,7	**	24,3	25,5	27,7
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	32,7	**	38,1	**	**	**	35,2
Banlieues (zones 5-12)	**	**	21,8	22,3	23,8	22,4	**	22,4	23,0	22,6
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	**	**	**	18,3	32,4
Winnipeg (RMR)	**25,6**	**21,4**	**24,2**	**21,8**	**25,2**	**22,3**	**28,1**	**25,6**	**24,8**	**22,0**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	2,7	4,7	5,4	5,5	3,8	5,8	**	**	4,5	5,4
1940 à 1959	2,8	2,5	3,5	4,0	2,8	2,9	0,0	0,0	3,3	3,5
1960 à 1974	1,6	1,7	2,7	2,6	2,2	2,6	1,9	2,4	2,4	2,5
1975 à 1989	0,7	0,8	2,1	2,1	2,7	2,0	**	**	2,4	2,0
1990 à 2004	-	-	1,6	1,5	3,1	**	-	-	2,7	0,4
2005 ou après	**	**	1,5	3,2	3,2	2,2	3,6	4,9	2,9	2,6
Tous les immeubles	2,1	2,7	3,0	3,0	2,7	2,6	3,6	2,9	2,8	2,8

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	538	554	693	717	828	874	1 123	1 216	716	746
1940 à 1959	634	654	753	790	961	990	1 107	1 244	786	830
1960 à 1974	681	718	854	900	1 037	1 077	1 363	1 411	921	964
1975 à 1989	732	730	861	903	1 040	1 080	1 252	1 378	954	1 002
1990 à 2004	-	-	925	978	1 150	1 173	-	-	1 089	1 125
2005 ou après	**	725	1 157	1 191	1 323	1 392	1 436	1 470	1 295	1 340
Tous les immeubles	634	655	836	880	1 068	1 107	1 327	1 390	927	970

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	**	**	28,6	20,7	26,5	21,1	**	**	26,9	20,1
1940 à 1959	**	**	22,6	23,5	28,9	22,5	**	**	24,8	23,4
1960 à 1974	**	**	22,5	19,9	23,6	20,6	**	**	23,1	20,4
1975 à 1989	25,3	**	21,0	22,2	17,0	23,1	**	22,2	19,4	22,5
1990 à 2004	-	-	**	**	**	**	-	-	**	**
2005 ou après	**	**	48,3	**	36,8	26,5	**	**	39,3	28,9
Tous les immeubles	25,6	21,4	24,2	21,8	25,2	22,3	28,1	25,6	24,8	22,0

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0	**	1,7	5,5	2,3	**	**	6,0	2,1
6 à 19 unités	2,2	2,4	3,2	4,1	3,6	3,2	**	0,0	3,3	3,6
20 à 49 unités	2,2	4,0	3,7	3,6	2,5	2,8	**	0,9	3,1	3,3
50 à 99 unités	3,9	1,3	2,6	2,4	3,0	2,0	**	5,5	2,9	2,2
100 unités et +	1,0	1,7	2,3	2,5	2,2	2,9	1,8	2,6	2,2	2,6
Tous les immeubles	2,1	2,7	3,0	3,0	2,7	2,6	3,6	2,9	2,8	2,8

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	477	515	695	699	850	902	1 109	**	780	788
6 à 19 unités	586	605	710	751	891	911	1 044	1 078	765	794
20 à 49 unités	597	616	770	806	992	1 008	1 235	1 256	841	870
50 à 99 unités	629	650	904	943	1 158	1 181	1 473	1 505	1 040	1 075
100 unités et +	739	767	912	968	1 130	1 191	1 408	1 458	1 001	1 061
Tous les immeubles	634	655	836	880	1 068	1 107	1 327	1 390	927	970

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Winnipeg

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	**	5,4	1,5	3,2	2,0	2,7	2,8	1,4	2,8	2,3
Zone 2 - Centennial	**	0,0	3,5	**	3,7	5,6	4,8	1,8	3,9	2,0
Zone 3 - Midland	**	**	3,0	2,9	2,5	3,7	**	1,6	**	6,5
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	4,9	2,8	4,1	5,1	**	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	1,9	2,8	3,9	2,8	4,0	3,7	1,5	3,2	2,6
Zone 5 - St. James	**	**	5,7	5,2	3,9	4,9	3,3	2,7	0,9	2,9
Zone 6 - West Kildonan	4,0	**	3,6	4,9	2,9	2,3	1,6	1,9	2,8	1,7
Zone 7 - East Kildonan	**	**	3,7	2,6	3,4	1,6	4,7	1,7	2,3	3,3
Zone 8 - Transcona	**	**	1,0	3,5	**	**	**	**	-	-
Zone 9 - St. Boniface	**	**	3,2	2,4	2,8	1,3	1,3	1,4	1,8	1,8
Zone 10 - St. Vital	**	**	4,2	**	3,3	3,3	1,8	2,7	1,2	1,4
Zone 11 - Fort Garry	**	**	5,7	4,4	4,0	2,5	2,2	2,0	2,0	3,2
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	2,7	**	2,9	2,6	3,2	**	**
Banlieues (zones 5-12)	3,4	2,3	3,8	3,2	3,3	2,7	2,8	2,4	1,7	2,6
Zone 13 - Périphérie	-	-	2,8	**	**	**	-	-	-	-
Winnipeg (RMR)	**6,0**	**2,1**	**3,3**	**3,6**	**3,1**	**3,3**	**2,9**	**2,2**	**2,2**	**2,6**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	28,5	**
6 à 19 unités	**	**	24,0	23,5	27,0	22,2	**	**	26,2	23,6
20 à 49 unités	**	**	23,5	20,5	25,0	22,5	**	**	24,5	20,8
50 à 99 unités	**	**	25,9	21,2	30,8	22,4	**	**	28,6	22,0
100 unités et +	19,4	**	23,9	21,6	19,2	22,0	**	22,4	21,8	22,0
Tous les immeubles	25,6	21,4	24,2	21,8	25,2	22,3	28,1	25,6	24,8	22,0

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Winnipeg

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)										
Moins de 500 $	1,9	0,8	2,1	**	**	**	**	**	2,4	**
500 à 699 $	2,3	3,7	2,8	2,7	3,0	4,7	**	**	2,8	3,2
700 à 899 $	2,0	2,4	3,4	2,7	2,9	2,6	**	**	3,2	2,6
900 à 1099 $	3,3	6,5	2,3	3,0	2,7	2,4	0,5	0,6	2,5	2,7
1100 à 1299 $	**	**	3,9	5,0	1,4	2,1	3,6	0,0	1,9	2,7
1300 $ et +	**	**	8,8	6,5	5,3	3,2	3,9	4,5	5,4	3,8
Toutes les fourchettes	2,1	2,7	3,0	3,0	2,7	2,6	3,6	2,9	2,8	2,8

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Centennial	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Midland	**	**	**	12,5	**	**	**	**	0,0	3,3
Zone 4 - Lord Selkirk	-	-	-	-	**	**	**	**	**	1,5
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	7,2	0,7	0,0	0,0	1,1	**	1,1
Zone 5 - St. James	-	-	-	-	**	0,0	2,3	0,0	**	0,0
Zone 6 - West Kildonan	-	-	-	-	-	-	-	**	-	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	**	**	9,3	5,7	5,5	4,3
Zone 8 - Transcona	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	-	-	-	**	**	**	0,6	1,2	0,8	1,1
Zone 10 - St. Vital	-	-	-	-	-	**	0,0	**	0,0	**
Zone 11 - Fort Garry	-	-	-	-	**	**	3,1	3,1	7,3	2,6
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	10,0	**	12,1
Banlieues (zones 5-12)	**	4,2	**	4,7	**	2,1	2,7	2,5	3,8	2,6
Zone 13 - Périphérie	-	-	-	-	**	**	**	0,0	**	0,0
Winnipeg (RMR)	**	4,1	**	6,2	**	0,9	2,1	2,0	2,9	2,0

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Centennial	-	-	**	**	**	862	**	1 029	885	930
Zone 3 - Midland	**	**	**	786	**	999	**	**	807	927
Zone 4 - Lord Selkirk	-	-	-	-	**	**	**	**	848	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	780	808	842	976	971	1 149	893	1 021
Zone 5 - St. James	-	-	-	-	**	844	**	1 214	**	1 061
Zone 6 - West Kildonan	-	-	-	-	-	-	-	**	-	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	961	1 046	1 141	1 262	978	1 079
Zone 8 - Transcona	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	-	-	-	**	**	**	1 306	1 316	1 286	1 297
Zone 10 - St. Vital	-	-	-	-	-	**	1 109	1 129	1 109	1 129
Zone 11 - Fort Garry	-	-	-	-	**	**	1 258	1 407	1 252	1 440
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	1 673	**	1 404
Banlieues (zones 5-12)	**	703	**	**	993	1 280	1 266	1 314	1 213	1 276
Zone 13 - Périphérie	-	-	-	-	**	**	**	1 377	1 315	1 351
Winnipeg (RMR)	**645**	**705**	**817**	**868**	**897**	**1 112**	**1 237**	**1 308**	**1 153**	**1 233**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	0	0	0	0	13	17	6	6	19	23
Zone 2 - Centennial	0	0	14	14	89	89	54	61	157	164
Zone 3 - Midland	1	1	18	18	32	42	11	11	62	72
Zone 4 - Lord Selkirk	0	0	0	0	35	35	42	48	77	83
Zone centrale (zones 1-4)	1	1	32	32	169	183	113	126	315	342
Zone 5 - St. James	0	0	0	0	29	29	43	43	72	72
Zone 6 - West Kildonan	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	6	s.o.	6
Zone 7 - East Kildonan	30	30	2	2	42	42	75	77	149	151
Zone 8 - Transcona	0	0	0	0	0	0	12	12	12	12
Zone 9 - St. Boniface	0	0	0	3	24	24	344	344	368	371
Zone 10 - St. Vital	0	0	0	0	0	6	67	82	67	88
Zone 11 - Fort Garry	0	0	0	0	86	86	229	229	315	315
Zone 12 - Assiniboine Park	10	10	10	10	12	12	30	30	62	62
Banlieues (zones 5-12)	40	40	12	15	193	199	800	823	1 045	1 077
Zone 13 - Périphérie	0	0	0	0	13	13	104	174	117	187
Winnipeg (RMR)	**41**	**41**	**44**	**47**	**375**	**395**	**1 017**	**1 123**	**1 477**	**1 606**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Centennial	-	-	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Midland	**	**	**	12,5	**	**	**	**	0,0	3,3
Zone 4 - Lord Selkirk	-	-	-	-	**	**	**	**	**	1,5
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	7,2	0,7	0,0	**	1,1	**	1,1
Zone 5 - St. James	-	-	-	-	**	0,0	4,7	0,0	3,9	0,0
Zone 6 - West Kildonan	-	-	-	-	-	-	-	**	-	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	**	**	14,7	5,7	8,7	4,3
Zone 8 - Transcona	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	-	-	-	**	**	**	4,1	6,4	4,1	5,9
Zone 10 - St. Vital	-	-	-	-	-	**	0,0	**	0,0	**
Zone 11 - Fort Garry	-	-	-	-	**	**	9,2	3,1	13,0	2,6
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	10,0	**	12,1
Banlieues (zones 5-12)	**	4,2	**	4,7	**	2,1	6,7	4,8	7,5	4,4
Zone 13 - Périphérie	-	-	-	-	**	**	**	0,0	1,8	0,5
Winnipeg (RMR)	**	**4,1**	**	**6,2**	**	**1,2**	**5,5**	**3,7**	**5,7**	**3,2**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Centennial	-	-	**	**	**	**	**	**	1,5	**
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	**	**	**	**	++	++
Zone 4 - Lord Selkirk	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	1,9	2,2	++	++	2,2	3,6
Zone 5 - St. James	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - West Kildonan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	++	++	**	4,0	**	4,1
Zone 8 - Transcona	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	-	-	-	**	**	**	-0,2	0,8	-0,3	0,9
Zone 10 - St. Vital	-	-	-	-	-	**	2,4	**	2,4	**
Zone 11 - Fort Garry	-	-	-	-	**	**	++	++	++	++
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	++	**	1,4	1,9	2,5	1,9
Zone 13 - Périphérie	-	-	-	-	**	**	**	**	3,4	++
Winnipeg (RMR)	**	**14,1**	**3,6**	**	**1,7**	**3,4**	**1,5**	**2,0**	**2,6**	**2,1**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

2.1.6 Taux de rotation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Centennial	-	-	**	**	**	15,3	**	15,5	**	15,2
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Lord Selkirk	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	**	13,5	**	14,5	**	16,6
Zone 5 - St. James	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - West Kildonan	-	-	-	-	-	-	-	**	-	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 8 - Transcona	-	-	-	-	-	-	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	-	-	-	-	**	**	**	22,9	**	22,9
Zone 10 - St. Vital	-	-	-	-	-	-	14,9	**	14,9	**
Zone 11 - Fort Garry	-	-	-	-	**	**	26,1	30,2	**	30,5
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	**	**	27,8	25,3	28,5	27,1
Zone 13 - Périphérie	-	-	-	-	**	**	**	**	**	22,8
Winnipeg (RMR)	**	**	**	**	**	**19,6**	**26,8**	**24,1**	**26,2**	**24,3**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	1,8	1,5	2,7	2,7	1,8	2,6	2,9	**	2,3	2,5
Zone 2 - Centennial	2,0	3,3	4,3	3,5	4,4	4,1	0,0	1,2	3,9	3,6
Zone 3 - Midland	1,8	2,7	2,9	3,6	3,4	5,0	**	0,0	2,8	3,7
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	4,7	2,8	5,3	3,6	**	**	4,9	3,0
Zone centrale (zones 1-4)	1,9	2,8	3,4	3,2	3,2	3,5	2,6	1,1	3,1	3,2
Zone 5 - St. James	2,3	2,9	3,0	4,2	1,9	3,0	**	0,5	2,4	3,4
Zone 6 - West Kildonan	4,2	2,2	3,5	3,2	2,0	1,4	0,0	**	2,6	2,2
Zone 7 - East Kildonan	2,5	0,4	1,9	2,5	5,0	2,5	**	3,5	3,3	2,5
Zone 8 - Transcona	**	**	2,2	6,9	1,3	6,5	**	**	1,6	6,3
Zone 9 - St. Boniface	5,1	3,4	2,2	1,7	2,3	1,6	0,7	1,4	2,2	1,7
Zone 10 - St. Vital	0,0	2,3	2,5	2,8	1,9	1,8	0,0	2,3	2,1	2,3
Zone 11 - Fort Garry	2,2	3,2	3,8	3,1	2,4	2,5	3,6	3,5	3,1	2,8
Zone 12 - Assiniboine Park	2,0	6,2	1,5	2,9	2,0	2,0	**	13,0	2,3	3,0
Banlieues (zones 5-12)	2,5	2,5	2,6	3,0	2,6	2,3	3,2	3,0	2,6	2,6
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	0,0	0,6	0,4	0,4	0,3
Winnipeg (RMR)	**2,1**	**2,7**	**3,0**	**3,1**	**2,8**	**2,6**	**2,8**	**2,4**	**2,8**	**2,8**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	633	647	852	918	1 144	1 203	1 426	1 529	964	1 032
Zone 2 - Centennial	620	650	801	829	1 001	1 030	1 089	1 118	819	852
Zone 3 - Midland	599	594	681	717	868	899	**	**	713	741
Zone 4 - Lord Selkirk	442	456	674	672	776	802	**	**	715	733
Zone centrale (zones 1-4)	610	626	782	819	1 019	1 067	1 195	1 323	840	882
Zone 5 - St. James	697	740	883	926	1 077	1 103	1 483	1 408	980	1 012
Zone 6 - West Kildonan	617	647	871	913	1 044	1 053	1 168	1 202	968	988
Zone 7 - East Kildonan	642	689	846	905	1 059	1 093	1 247	1 351	936	986
Zone 8 - Transcona	**	**	733	816	823	920	**	**	788	866
Zone 9 - St. Boniface	638	689	818	879	1 084	1 088	1 326	1 319	983	1 001
Zone 10 - St. Vital	754	761	894	939	1 115	1 181	1 196	1 223	993	1 054
Zone 11 - Fort Garry	763	770	920	975	1 115	1 176	1 253	1 402	1 038	1 114
Zone 12 - Assiniboine Park	709	790	967	982	1 182	1 220	1 620	1 677	1 101	1 151
Banlieues (zones 5-12)	684	722	873	921	1 083	1 121	1 303	1 361	983	1 029
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	1 593	1 525	1 238	1 307	1 298	1 338
Winnipeg (RMR)	**634**	**656**	**836**	**880**	**1 066**	**1 107**	**1 280**	**1 350**	**933**	**977**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	402	399	3 931	3 956	2 968	2 987	187	173	7 488	7 515
Zone 2 - Centennial	1 242	1 248	3 821	3 984	1 754	1 957	104	117	6 921	7 306
Zone 3 - Midland	893	898	2 682	2 794	1 063	1 145	58	76	4 696	4 913
Zone 4 - Lord Selkirk	62	66	788	838	668	688	104	110	1 622	1 702
Zone centrale (zones 1-4)	2 599	2 611	11 222	11 572	6 453	6 777	453	476	20 727	21 436
Zone 5 - St. James	428	427	2 754	2 734	3 077	3 092	228	228	6 487	6 481
Zone 6 - West Kildonan	42	42	1 714	1 751	2 254	2 328	132	142	4 142	4 263
Zone 7 - East Kildonan	255	258	4 447	4 613	3 325	3 522	326	363	8 353	8 756
Zone 8 - Transcona	7	7	190	193	228	236	36	36	461	472
Zone 9 - St. Boniface	174	175	2 047	2 076	2 312	2 329	432	419	4 965	4 999
Zone 10 - St. Vital	117	116	1 990	1 991	1 968	2 097	145	160	4 220	4 364
Zone 11 - Fort Garry	69	69	1 938	2 044	2 937	3 240	392	425	5 336	5 778
Zone 12 - Assiniboine Park	49	49	806	774	1 156	1 228	99	118	2 110	2 169
Banlieues (zones 5-12)	1 141	1 143	15 886	16 176	17 257	18 072	1 790	1 891	36 074	37 282
Zone 13 - Périphérie	0	0	9	9	52	52	176	234	237	295
Winnipeg (RMR)	**3 740**	**3 754**	**27 117**	**27 757**	**23 762**	**24 901**	**2 419**	**2 601**	**57 038**	**59 013**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	3,1	1,8	3,7	3,7	2,8	3,6	2,9	**	3,3	3,5
Zone 2 - Centennial	3,1	5,5	7,1	6,0	5,7	9,0	**	1,2	6,0	6,6
Zone 3 - Midland	4,0	3,5	4,3	4,6	4,7	6,1	**	0,0	4,4	4,7
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	5,5	4,8	**	4,5	**	**	5,6	4,5
Zone centrale (zones 1-4)	3,4	4,1	5,1	4,8	4,3	5,6	3,9	1,1	4,6	4,9
Zone 5 - St. James	3,0	4,8	4,1	6,8	2,5	6,0	**	0,5	3,2	6,1
Zone 6 - West Kildonan	4,2	2,2	4,1	4,5	3,1	2,4	**	**	3,5	3,4
Zone 7 - East Kildonan	2,5	0,8	2,9	7,0	7,0	5,3	**	3,5	4,9	6,0
Zone 8 - Transcona	**	**	2,2	6,9	1,3	6,5	**	**	1,6	6,3
Zone 9 - St. Boniface	5,1	6,0	4,3	3,2	5,2	3,4	3,4	5,8	4,7	3,6
Zone 10 - St. Vital	1,0	3,8	3,3	3,9	3,1	2,3	0,0	4,5	3,0	3,2
Zone 11 - Fort Garry	2,2	8,7	4,6	4,8	4,8	4,6	7,6	6,1	4,9	4,9
Zone 12 - Assiniboine Park	2,0	6,2	1,7	4,1	4,1	2,5	**	13,0	3,9	3,7
Banlieues (zones 5-12)	2,9	4,1	3,6	5,4	4,4	4,2	6,7	4,9	4,1	4,8
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	1,9	1,7	0,9	1,3	1,0
Winnipeg (RMR)	**3,2**	**4,1**	**4,2**	**5,2**	**4,3**	**4,6**	**5,8**	**3,9**	**4,3**	**4,8**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée[1] selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	**	4,8	++	6,8	++	6,6	++	++	++	6,1
Zone 2 - Centennial	2,5	3,9	1,8	2,3	1,9	2,9	**	3,6	2,1	2,6
Zone 3 - Midland	4,0	++	3,2	1,8	**	2,6	++	++	4,8	2,0
Zone 4 - Lord Selkirk	**	++	8,5	**	4,6	**	++	++	6,8	**
Zone centrale (zones 1-4)	3,0	3,4	2,0	3,9	2,4	4,8	++	**	2,3	3,9
Zone 5 - St. James	++	3,4	**	3,3	**	3,5	++	**	**	3,3
Zone 6 - West Kildonan	-1,0	4,1	-1,3	4,8	++	4,1	**	**	++	4,4
Zone 7 - East Kildonan	4,2	5,6	4,2	4,4	4,3	3,9	4,0	4,8	4,4	4,1
Zone 8 - Transcona	**	**	++	9,3	-1,2	9,5	**	**	++	8,8
Zone 9 - St. Boniface	3,4	++	1,8	5,3	2,2	2,9	++	4,5	1,8	3,1
Zone 10 - St. Vital	1,7	4,7	++	4,9	++	4,9	3,5	4,5	++	5,1
Zone 11 - Fort Garry	8,2	2,4	5,3	3,7	4,5	3,0	1,9	++	4,4	3,4
Zone 12 - Assiniboine Park	1,3	10,0	4,9	**	5,3	3,4	1,9	2,8	5,3	4,0
Banlieues (zones 5-12)	2,4	4,3	1,9	4,3	1,7	3,8	1,2	3,2	1,9	3,9
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	++	2,1	0,8	2,6	++
Winnipeg (RMR)	**2,6**	**3,9**	**1,9**	**4,2**	**2,0**	**4,1**	**++**	**3,7**	**2,1**	**3,9**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

3.1.6 Taux de rotation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Zone 1 - Fort Rouge	**	**	23,6	19,4	25,7	23,5	**	**	24,5	21,4
Zone 2 - Centennial	**	**	**	24,9	**	**	**	**	**	23,0
Zone 3 - Midland	**	**	26,0	18,2	**	15,2	**	**	25,7	17,1
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	27,3	18,4	27,2	21,0	29,3	21,8	**	**	27,7	21,0
Zone 5 - St. James	**	**	13,2	18,7	12,1	17,3	**	**	13,3	18,1
Zone 6 - West Kildonan	**	3,9	**	22,0	**	22,3	**	**	**	22,1
Zone 7 - East Kildonan	**	**	22,4	21,3	25,2	21,2	**	**	23,8	22,7
Zone 8 - Transcona	**	**	21,7	11,9	22,2	15,9	**	**	21,3	14,7
Zone 9 - St. Boniface	**	**	18,7	20,3	30,1	23,0	**	23,9	25,3	22,1
Zone 10 - St. Vital	**	**	24,7	21,1	**	18,0	**	**	26,1	19,1
Zone 11 - Fort Garry	**	**	24,9	29,5	24,8	26,9	**	27,8	25,5	27,9
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	38,1	**	**	**	35,3
Banlieues (zones 5-12)	**	**	21,8	22,3	23,8	22,4	29,1	24,0	23,2	22,7
Zone 13 - Périphérie	-	-	**	**	**	6,0	26,6	34,3	24,7	27,3
Winnipeg (RMR)	**25,9**	**21,7**	**24,1**	**21,8**	**25,3**	**22,2**	**27,4**	**24,8**	**24,8**	**22,1**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Winnipeg - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Noyau	**	4,9	3,2	3,2
Banlieue nord	0,7	2,4	2,8	2,8
Banlieue sud	1,7	1,0	2,4	2,4
Périphérie	0,0	0,0	0,8	0,9
Winnipeg (RMR)	**1,8**	**2,8**	**2,8**	**2,8**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Winnipeg - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Noyau	**	626	1 127	819	**	1 070	**	1 394
Banlieue nord	**	718	**	911	**	1 083	**	1 384
Banlieue sud	**	731	1 090	936	1 288	1 157	1 503	1 433
Périphérie	**	**	**	**	1 293	**	**	**
Winnipeg (RMR)	**	**655**	**1 084**	**880**	**1 379**	**1 107**	**	**1 390**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Winnipeg - octobre 2017

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Noyau	**	**	981	1 127	1 227	**	**	**	1 130	**
Banlieue nord	**	**	**	**	1 319	**	**	**	1 289	**
Banlieue sud	**	**	1 034	1 090	1 362	1 288	**	1 503	1 282	1 247
Périphérie	**	**	**	**	**	1 293	**	**	**	1 231
Winnipeg (RMR)	**	**	**998**	**1 084**	**1 300**	**1 379**	**	**	**1 185**	**1 303**

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Winnipeg - octobre 2017

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)				
3 à 24 unités	**	4,0	3,6	3,5
25 à 49 unités	**	**	2,8	3,2
50 à 99 unités	0,3	1,1	2,9	2,2
100 unités et +	0,6	3,2	2,2	2,6
Tous les immeubles	1,8	2,8	2,8	2,8

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété RMR de Winnipeg - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Noyau	4 962	5 467	967	1 309	19,5	23,9	**	4,9
Banlieue nord	2 977	3 432	354	516	11,9	15,0	0,7	2,4
Banlieue sud	8 661	8 791	1 685	2 025	19,5	23,0	1,7	1,0
Périphérie	581	567	22	**	3,8	**	0,0	0,0
Winnipeg (RMR)	**17 181**	**18 257**	**3 084**	**3 960**	**18,0**	**21,7**	**1,8**	**2,8**

[1] Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet RMR de Winnipeg - octobre 2017

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Winnipeg (RMR)								
3 à 24 unités	2 374	2 485	468	470	19,7	18,9	**	4,0
25 à 49 unités	2 679	2 797	**	397	**	14,2	**	**
50 à 99 unités	4 826	5 054	570	894	11,8	17,7	0,3	1,1
100 unités et +	7 302	7 921	1 727	2 134	23,6	26,9	0,6	3,2
Tous les immeubles	17 181	18 257	3 084	3 960	18,0	21,7	1,8	2,8

[1] Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles (sauf au Québec), le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2016 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada, et toutes les données d'octobre 2017, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

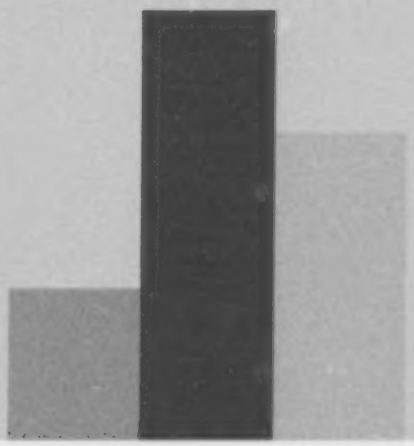
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64481_2017_A01